

平成 19 年 6 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区赤坂一丁目 9 番 20 号
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 田村 順一
 (コード番号:8987)

投資信託委託業者名

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 田村 順一
 問合せ先 経営企画部長 長谷川 渉
 TEL.03-5575-3511 (代表)

平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 3 月 23 日付で公表いたしました平成 19 年 6 月期(平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 6 月 30 日)及び平成 19 年 12 月期(平成 19 年 7 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日)の運用状況の見直し(予想数値)について、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正の内容

(1)平成 19 年 6 月期 (平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 6 月 30 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回予想 (A) (平成 19 年 3 月 23 日)	5,471 百万円	2,063 百万円	2,062 百万円	15,300 円	—
今回修正予想 (B)	5,475 百万円	2,063 百万円	2,062 百万円	15,300 円	—
増減額 (B)-(A)	4 百万円	0 百万円	0 百万円	0 円	—
増減率	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	—

(2)平成 19 年 12 月期 (平成 19 年 7 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回予想 (A) (平成 19 年 3 月 23 日)	6,372 百万円	2,063 百万円	2,062 百万円	15,300 円	—
今回修正予想 (B)	6,350 百万円	2,090 百万円	2,089 百万円	13,500 円	—
増減額 (B)-(A)	▲22 百万円	27 百万円	27 百万円	▲1,800 円	—
増減率	▲0.3%	1.3%	1.3%	▲11.8%	—

【参考】

平成 19 年 6 月期:予想期末発行投資口数 134,800 口

平成 19 年 12 月期:予想期末発行投資口数 154,800 口

(別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照下さい。)

【注記】

1. 上記は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点における運用状況の予想であり、今後の不動産等の

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。



Japan Excellent, Inc.

取得又は売却、不動産市場等の推移、その他の本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2. 記載未満の数値について、金額は切り捨て、増減率は四捨五入により記載しております。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、短期借入金返済のための資金調達を目的として新投資口の追加発行を決議いたしました。これに伴い、平成19年6月期及び平成19年12月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

以上

※ 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.excellent-reit.co.jp/>

ご注意： この文書は、本投資法人の平成19年6月期及び平成19年12月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成 19 年 6 月 18 日現在保有している 18 物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、以下の各費用以外については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しております。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 19 年 6 月期においては 168 百万円、平成 19 年 12 月期においては 333 百万円が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成 19 年 6 月期に 175 百万円、平成 19 年 12 月期に 345 百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（平成 19 年 6 月期に 664 百万円、平成 19 年 12 月期に 743 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行に係る費用等を見込んでおります（平成 19 年 6 月期に 59 百万円、平成 19 年 12 月期に 40 百万円）。 支払利息は、平成 19 年 6 月期に 358 百万円、平成 19 年 12 月期に 460 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行等による手取金により短期借入金の一部返済を行い、また、一部借換を行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 6 月 18 日現在の 134,800 口に加え、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（19,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 1,000 口）によって新規に発行される予定の合計 20,000 口がすべて発行されること（発行済投資口数 154,800 口）、並びに、その後平成 19 年 12 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を限度とし、かつ、配当可能額の 90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。